

Maasdriel – de Hoge Raad gaat om!

De Hoge Raad heeft eindspraak gedaan in de zaak Woningstichting Maasdriel. De Hoge Raad volgt het Europese Hof van Justitie en oordeelt dat van een bouwterrein sprake is wanneer uit de beoordeling van alle feiten en omstandigheden – met inbegrip van intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – blijkt dat op de datum van de levering het betrokken terrein daadwerkelijk was bestemd om te worden bebouwd.

In de Wet op de omzetbelasting (Wet OB) is een belangrijke vrijstelling die voor leveringen van onroerende zaken. Echter, als sprake is van een bouwterrein als bedoeld in de Wet OB is de levering BTW belast.

Dat wet bepaalt – kort gezegd – dat fiscaal gezien als bouwterrein wordt beschouwd onbebouwde grond:

1. waaraan bewerkingen plaatsvinden; of
2. ten aanzien waarvan voorzieningen zijn getroffen die dienstbaar zijn aan de grond of;
3. in de omgeving waarvan voorzieningen zijn getroffen; of
4. ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend.

Alles met het oog op de bebouwing van de grond.

Volgens vaste rechtspraak van de Hoge Raad kon grond eerst dan worden aangemerkt als bouwterrein, indien ná de sloop van alle zich daarop bevindende opstallen, bewerkingen aan de grond hebben plaatsgevonden met het oog op nieuwe bebouwing (of indien aan een van de andere criteria sub 2, 3, of 4. was voldaan). Begin dit jaar oordeelde het Europese Hof van Justitie dat de levering van een onbebouwd terrein ná sloop van bestaande bebouwing met BTW is belast, zelfs indien er op de datum van die levering nog geen voorzieningen zijn getroffen voor dit terrein, indien blijkt dat op de datum van de notariële levering het terrein ook echt is bestemd om te worden bebouwd.

In deze casus van Woningstichting Maasdriel stond vast dat de koper de intentie had het terrein te gebruiken voor nieuwbouw en dat hij daarom bij de aankoop ervan met de verkoper is overeengekomen dat de verkoper zorg zou dragen voor sloop van het daarop staande gebouw alsmede voor de verwijdering van de bestrating van het parkeerterrein.

Op 7 juni heeft de Hoge Raad nu eindarrest gewezen in deze zaak. Zij oordeelt dat de Nederlandse wet zoveel mogelijk in overeenstemming met rechtspraak van het Hof van Justitie moet worden uitgelegd. Dit betekent dat de Hoge Raad *om* is zoals dat heet. Zij komt dus terug op haar oude jurisprudentie uit 2001.

In de casus van Maasdriel betekende dit dat het betreffende terrein als een bouwterrein kwalificeerde en dat BTW verschuldigd was.

De gevolgen van dit arrest zijn erg groot. Bij de beantwoording van de vraag of een onroerende zaak wel of geen fiscaal bouwterrein is, moet mede rekening worden gehouden met de *intentie* van de bij de levering betrokken partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens. Dit zal in de praktijk een lastig criterium blijken te zijn. Zeker omdat de Belastingdienst, bij een controle achteraf, vaak bepaalde feiten en gebeurtenissen ‘achteraf’ anders kan duiden en interpreteren dan misschien ooit de bedoeling van partijen is geweest.

Kortom: de uitspraak heeft veel gevolgen voor de praktijk. Mede omdat het al dan niet kwalificeren van grond als bouwterrein in BTW optiek, ook een vrijstelling van overdrachtsbelasting met zich brengt.

Voor ontwikkelaars vormt BTW/overdrachtsbelastingplanning een zéér belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Extra alertheid in de contractfase is dus geboden. Afstemming met de Belastingdienst in de contractuele fase, is vaak goed advies.

Bron: Hoge Raad, 7 juni 2013, LJN: CA2222, 10/02888bis

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880
Geert Beuker Tel: +31 (0)6 1177 0709

Wipstrikkerallee 95
8023 DW Zwolle
Tel: +31 (0)38 453 0371
www.cervusbelastingadvies.nl